



REAL

Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	220
Kontantpris	2.950.000	Andre bygninger	200
Ejerudgift	1.985	Grund ha	5,4714
Byggeår/ombygget	1907/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5416**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 493-5416
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 06.12.2025

Beskrivelse:

4 gode grunde

- * Flot moderniseret ejendom med udsigt over Hjarbæk Fjord
- * Fuldstændig og flot moderniseret indvendigt såvel som udvendigt
- * Flere gode udhuse, bl.a. stald, opmagasineringsrum/disp. rum og dobbelt garage
- * Ejendommen er beliggende tæt på Hjarbæk Golfklub, Hjarbæk Fjord, Virksund Lystbådehavn og Skals m.m.

Renoveringer/moderniseringer

- * Nyt varmesystem, luft/vand samt luft/luft
- * Køkken moderniseret
- * Badeværelse moderniseret
- * Malet indvendigt
- * Nye gulve
- * Altaner renoveret og moderniseret
- * Delvis nye døre
- * Delvis nye vinduer
- * Solceller på taget

Bemærk: Mulighed for at reducere prisen yderligere, ved at mindre jord medfølger

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ole Havvig

Adresse: Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 493-5416
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 06.12.2025

Beliggende i de mest idylliske rammer du kan forestille dig, finder du landejendommen her. Ejendommen er naturskønt placeret med skov, eng og mark som omkranser en, samtidig med direkte udsigt over Hjarbæk Fjord. Her finder du en fredfyldt ro, med fuglekvidr og blide vindpust.

Velkommen til Skovvej 60 i Lynderup.

Hele stuehuset er blevet gennem renoveret/moderniseret, så det fremstår absolut indflytningsklar. Her kan der næves; malet indvendigt, nyt varmesystem, solceller, nye gulve, modernisering af køkken og badeværelse samt nye balkoner.

Stuehuset er oprindelig opført i 1907 samt til-/ombygget i 1986. Derudover er der indrettet 220 kvm bolig, som i dag fordeler sig på 128 kvm bolig på stueplan og 92 kvm bolig på 1. sal.

Stuehuset er på stueplan indrettet med moderniseret køkken/alrum med spiseplads og direkte udgang til overdækket vestvendt udsigtsterrasse. Derudover rummelig og lys opholdsstue, moderniseret og rummeligt badeværelse samt 2 gode værelser.

På 1. salen er der indrettet stort rummeligt opholdsareal med den mest fantastiske udsigt over området og Hjarbæk Fjord, samt er der på 1. salen udgang til balkoner flere steder, hvoraf dem alle kan nydes med udsigten over fjorden. Ydermere er der på 1. salen indrettet et værelse, hvoraf adgangen til en af balkonerne findes. Her er der evt. mulighed for at indrette flere værelser

Til ejendommen hører flere gode udhuse, herunder bl.a. 62 kvm udhus som i dag er indrettet som dobbelt garage. Derudover 116 kvm udhus, i forbindelse med beboelsen, som tidligere har været brugt som stald. På grunden er også et mindre udhus på 22 kvm, som kan benyttes til redskabsskur m.v.

Til ejendommen hører 2 matrikler, hovedmatriklen er på 45.533 kvm, og er beliggende på Skovvej med stuehus, udhuse og er i dag primært, lidt skov og eng. Derudover er der 9.181 kvm jord beliggende direkte ud til fjorden, og er beliggende indenfor beskyttelseslinjer.

Området byder på masser af natur, gå-ruter og seværdigheder med Hjarbæk Fjord, Virksund Lystbådehavn m.m. tæt på.

Kontakt os gerne for en fremvisning

Tlf. 8667 1400
Mail. 8800@mailreal.dk

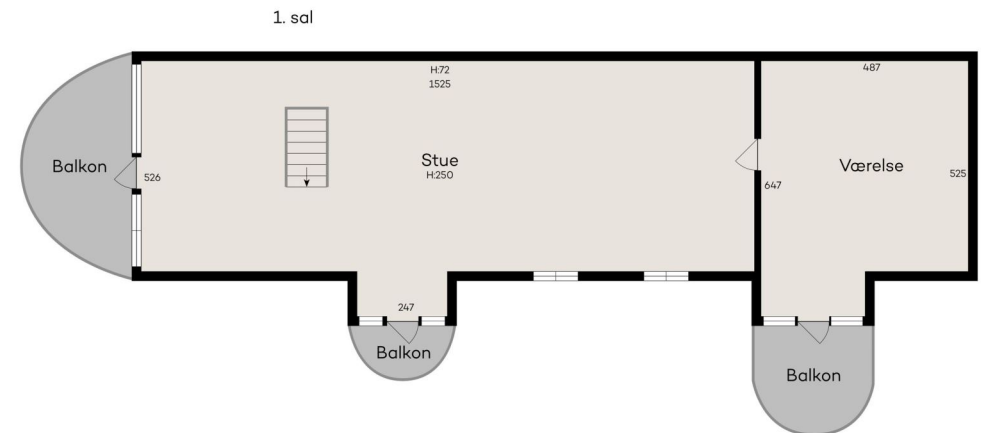
Adresse: Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 493-5416
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

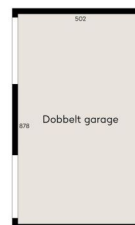


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 493-5416
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 493-5416
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 06.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
10 c Lynderup By, Lynderup	0,9181 ha	0 m ²
10 a Lynderup By, Lynderup	4,5533 ha	371 m ²
Arealer i alt	5,4714 ha	371 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Skovvej 60 - Tidl. staldbygning	116 m ²	
Nr. 4 Skovvej 60 - Dobbelt garage	62 m ²	
Nr. 5 Skovvej 60	22 m ²	
Bygningsareal i alt	200 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er nedsivningsanlæg

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 493-5416
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Landbrugsejendom
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 10 c Lynderup By, Lynderup m.fl.
BFE-nr.: 8834769
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Luft-til-vand varmepumpe
Opført/ombygget år: 1907/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.010.000 kr.
Grundværdi bolig: 991.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 808.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 792.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 5,4714 ha
- heraf vej 371 m²
Boligareal i alt: 220 m²
- heraf udnyttet tagetage: 92 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 200 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 13.03.1884 - Dok om færdselsret mv, forbud mod at aflægge veje og stier, ret til at tage tang, sten, mergel mv, Se akt
* 20.10.1975 - Dok om færdselsret mv, forkøbsret for 10B til en englod
* 14.05.1992 - Dok om færdselsret mv, forkøbsret mv

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Landområde omkring Møldrup Ferie-/fritidsformål
Plannummer: 05.R3.03
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i viborg Kommune

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Camp Lynderup
Plannummer: LL-116
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1081530_APPROVED_1269345261653.pdf

Beskyttelseslinjer:

Ejendommen(e) er helt eller devist omfattet af følgende beskyttelseslinjer:
*Beskyttede naturtyper, *Fuglebeskyttelsesområde, *Kystnærhedszone, *Beskyttede sten- og jorddiger, *Habitatområde, *Skovbyggelinje, *Strandbeskyttelseslinje

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

- * Kogeplade, mrk. Blomberg
- * Indbygningsovn, mrk. Blomberg
- * Emhætte
- * Køle-/fryseskab, mrk. Blomberg
- * Opvaskemaskine, mrk. Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 493-5416
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.700 Forbrug: 1.900,00 L/fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Dansk Boligforsikring A/S, Modstrøm A/S, Altibox

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Tagetageareal - anslået

Det tagetageareal der fremgår af salgsopstillingen er anslået, idet BBR meddelelsen ikke er opdateret. Arealet i salgsopstillingen beror ikke på en egentlig opmåling



Adresse: Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 493-5416
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.121	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.950.000
Grundskyld bolig	kr.	9.117	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Renovation	kr.	2.781			
Genbrugsplads	kr.	1.141	I alt	kr.	2.969.550
Skorstensfejning, anslået	kr.	490	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	174			
Anslået husforsikring	kr.	6.000			

Ejerudgift i alt 1 år

23.824

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.544 md./ 186.526 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.587 md./ 151.042 år v/26,43%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.12.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Skovvej 60, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.950.000

Sagsnr.: 493-5416
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 06.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400